I & P INDERAWASIH SDN BHD

lwn.

BINARIANG COMMUNICATIONS SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI, PULAU PINANG
WAN ADNAN MUHAMAD H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-173-98]
16 SEPTEMBER 1998

PEMAJU PERUMAHAN: *Parsel strata - Jual beli - Perjanjian Statutori Jadual H Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pembesaran) 1966 - "Common property" - Pencerobohan "common property" oleh pembeli - Permohonan perintah injunksi oleh pemaju - Samada pemaju mempunyai locus standi - Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pembesaran) 1965, Jadual H - Akta Hakmilik Strata 1985, ss. 8, 10(1), 39(3) - Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1990 (Akta A753), s. 34(1)(b) - Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, ss. 70, 79(1) & (2)*

PEMAJU PERUMAHAN: *Parsel strata - Jual beli - Perjanjian Statutori Jadual H Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perbesaran) 1966 - "Common property" - Samada dijual bersama dengan parsel - Hak kepada "common property" sebelum perolehan hakmilik strata - Samada terakru kepada pembeli - Samada masih dimiliki pemaju - Samada di bawah kawalan dan jagaan pemaju - Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perbesaran) 1966, Jadual H - Akta Hakmilik Strata 1985, ss. 8, 10(1), 39(3) - Akta Hakmilik Strata (Pindaan) 1990 (Akta A753), s. 34(1)(b) - Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974, ss. 70, 79(1) & (2)*

Plaintif adalah pemaju dan tuan tanah berdaftar bagi hartanah dan bangunan yang dikenali sebagai Taman Inderawasih. Setelah membangunkan Taman Inderawasih, plaintif telah menandatangani perjanjian jual-beli ('PJB') dengan defenden serta lain-lain pembeli bagi parsel-parsel dalam bangunan yang berkenaan. PJB tersebut menggunakan perjanjian statutori Jadual H Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Perbesaran) 1966, yang merupakan perjanjian untuk jual beli parsel-parsel strata.

Tanpa persetujuan plaintif, defendan telah mendirikan satu stesen pemancaran di atas bumbung bangunan. Defendan juga telah menyekat akses ke bumbung tersebut dengan mendirikan jaring besi dan pintu pagar berkunci di tangga awam. Fakta menunjukkan bahawa, ketika struktur-struktur ini didirikan oleh defendan, hakmilik strata bagi parsel-parsel dalam bangunan tersebut masih lagi belum diperolehi. Tidak dinafikan juga bahawa berikutan pendirian struktur-struktur tersebut, pihak Majlis Perbandaran Seberang Perai telah memberi notis kepada defendan supaya merobohkan segera struktur-struktur itu.

Sementara itu, plaintif, yang merasa terkilan dengan perbuatan defendan, memulakan prosiding pencerobohan terhadap defendan dan memohon perintah injunksi mandatori untuk defendan menanggal dan mengeluarkan struktur-struktur yang didirikannya itu. Di hadapan yang arif hakim, defendan berhujah bahawa mereka telah mendapat kebenaran untuk membina struktur-struktur berkenaan dari dua orang pembeli lain ('Tan Suan dan Tan Ah'). Mereka juga berhujah bahawa plaintif tidak mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakannya di sini, oleh kerana, setelah menjual parsel-parsel dalam bangunan Taman Inderawasih kepada pembeli-pembeli, plaintif tidak lagi mempunyai apa-apa kepentingan di dalamnya. Isu penting yang timbul ialah samada, dalam halkeadaan kes, plaintif mempunyai *locus standi* untuk membolehkannya mendapat remedi injunksi yang dipohonnya.

Diputuskan:

[1] Seseorang itu mempunyai *locus standi* jika haknya di sisi undang-undnag terjejas bila mana ia diganggu. Sehubungan dengan itu, harus diingat bahwa bumbung dan tangga awam di sini adalah merupakan "common property" untuk kegunaan bersama pemunya-pemunya parsel-parsel dalam bangunan berkenaan. Dan perlu diingat seterusnya bahawa pencerobohan adalah merupakan "an injury to a possessory right".

[2] Dalam PJB di antara plaintif dan pembeli-pembeli parsel nyata sekali bahawa plaintif tidak menjual "common property". Juga, menurut klausa 16 PJB, plaintif dikehendaki untuk memberi perkhidmatan bagi menjaga dan mengurus "common property" tersebut. Dengan itu tidak ada merit dalam hujah defendan bahawa oleh kerana plaintif bukan pembeli parsel mereka tidak berhak memiliki "common property" tersebut.

[3] Plaintif sebagai pemaju tidak langsai tanggungjawab sehingga pihak berkuasa mengeluarkan hakmilik strata. Sekiranya hakmilik strata dikeluarkan, maka tanggungjawab plaintif diambil oleh Badan Pengurusan yang terdiri dari wakil pembeli-pembeli. Hakmilik "common property" itu belum berpindah kepada sesiapa kerana "common property" tersebut tidak pernah dijual kepada pembeli-pembeli. Keadaan sebegini terbentuk atas peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 ('Akta'). Selain itu, menurut, s. 34(1)(b) Akta Terpinda A 753, milikan tidak diberi kepada tuan punya parsel secara individu kecuali bagi kegunaan kemudahan "common property" tersebut.

[4] Tan Suan dan Tan Ah bukanlah mereka yang mempunyai "possession" atas "common property" kerana hakmilik strata belum lagi dikeluarkan. Badan Pengurusan juga belum dilantik. Oleh itu "common property" itu masih dalam milikan plaintif. Justeru itu plaintif boleh membawa tindakan atas pencerobohan defendan. Dalam keadaan yang wujud, Tan Suan dan Tan Ah tidak mempunyai hak yang melebihi hak plaintif.

[5] Plaintif juga merupakan "an indivudual with a genuine grievance". Menurut peruntukan seksyen-seksyen 8 dan 10(1) Akta, hakmilik strata tidak akan dikeluarkan jika tidak mengikut pelan. Struktur yang dibina oleh defendan menimbulkan kebimbangan kepada plaintif bahawa hak milik strata mungkin tidak akan dikeluarkan oleh pihak berkuasa. Selain itu, plaintif juga mungkin terdedah kepada tindakan sivil oleh pembeli-pembeli serta kesalahan di bawah s. 79(1) dan (2) Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974. Kebimbangan yang dilahirkan oleh plaintif bukanlah suatu ilusi.

[6] Plaintif sudah memenuhi syarat bagi membuktikan mereka mempunyai kepentingan memadai dalam kes ini. Plaintif dengan itu mempunyai *locus standi* untuk membawa tindakan ini terhadap defendan dan berhak untuk mendapat innjunksi mandatori yang dipohon.

[Penghakiman untuk plaintif.]

Kes yang dirujuk:

Ashmore v. Corporation of Lloyd's [1992] 2 All ER 486 ***(dirujuk)***
Boyce v. Paddington Borough Council [1903] 1 Ch 109 ***(dirujuk)***
Brightside Mechanical & Electrical Services Group Ltd & Anor v. Hyundai Engineering & Construction Co Ltd [1988] 1 CLJ 714 ***(diikuti)***
Dyson v. A-G [1911] 1 KB 410 ***(dirujuk)***
Faber Merlin (M) Sdn Bhd & Ors v. Lye Thai Sang & Anor [1985] 2 CLJ 423 ***(dirujuk)***
Golden Connection Sdn Bhd v. CSH Enterprise Sdn Bhd [1995] 3 MLJ 738 ***(dirujuk)***
Government of Malaysia v. Lim Kit Siang [1988] 1 CLJ 219 ***(dirujuk)***
Herbert v. Thomas [1835] KM & R 861 ***(dirujuk)***
Karpal Singh v. Sultan of Selangor [1988] 2 MLJ 12 ***(dirujuk)***
Karuppanan Chellapan v. Balakrishnen Subban [1944] 4 CLJ 479 ***(dirujuk)***
Khaw Joo Jeang & Ors v. Koay Seng Chye [1960] 26 MLJ 203 ***(dibezakan)***
Mohamed v. Kunji Mohidin [1966] 2 MLJ 24 ***(dirujuk)***
Pierre Fabre SA & Ors v. Ronco Teleproducts Inc & Anor [1983] FSR 148 ***(dirujuk)***
R v. Greater London Council, ex p Blackburn [1976] 1 WLR 559 ***(dirujuk)***
Senik v. Hassan & Anor [1963] MLJ 368 ***(dirujuk)***
Socfin Co Ltd v. Chairman, Klang Town Council [1964] 30 MLJ 325 ***(dirujuk)***
Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors [1974] 2 MLJ 45 ***(dibezakan)***
Tropiland Sdn Bhd v. PP [1993] 2 CLJ 670 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of the High Court 1980, A. 14, A. 33 kk. 2, 5
Strata Titles (Amendment) Act 1990 (Act A753), s. 34(1)(b)
Strata Titles Act 1985, ss. 4, 8, 10(1), 39(3)
Street, Drainage and Building Act 1974, s. 70, 79(1), (2)

Sumber yang dirujuk:

Halsbury's Laws of England, 3rd edn, vol 38, perenggan 1212 & 1214

Dilaporkan oleh WA Sharif

a

PENGHAKIMAN

Wan Adnan Muhamad H:

Melalui saman dalam kamar (lampiran 11) plaintif membuat permohonan seperti berikut:

b

1(a) suatu perintah injunksi mandatori dimasukkan untuk defendan menanggalkan dan mengeluarkan segala struktur-struktur yang didirikan oleh defendan di sebahagian lot-lot 1997 dan 1998, Bandar Perai, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang yang terkandung di dalam Suratan Hakmilik Sementara No. H.S.(D) 1307 dan 1308 (selepas ini disebut sebagai "harta tersebut") termasuklah kabin, tiang-tiang, paip-paip dan wayar-wayar (kesemuanya merupakan stesen penyebar) dan sekatan akses ke bumbung dalam tempoh tujuh (7) hari dari tarikh perintah ini dan/atau

c

d

(b) suatu perintah injunksi menghalang defendan dari terus melakukan pencerobohan secara salah ke dalam harta tersebut; dan/atau

(c) gantirugi am dan khas untuk ditaksirkan; dan/atau

(d) bayaran RM2,300 sebulan ke atas pencerobohan defendan dari 1hb. Disember 1997 hingga tarikh penanggalan kesemua struktur-struktur yang didirikan oleh defendan di harta tersebut;

e

(e) kos dibayar oleh defendan.

2. secara alternatif, tindakan ini diberi perbicaraan yang awal;

f

3. kos untuk ditaksirkan dan gantirugi ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar.

Setelah menimbang dan meneliti keterangan afidavit plaintif dan defendan berserta dengan hujahan bagi pihak mereka pada 10 Julai 1998, saya memberi perintah seperti dipohon di lampiran 11 perenggan 1(a), (b) dan perenggan 3 sahaja. Ganti rugi ditaksirkan oleh Penolong Kanan Pendaftar.

g

Berikut adalah latar belakang kes ini di mana kedua-dua pihak tidak mempertikaikannya.

h

Plaintif adalah pemaju Taman Inderawasih Fasa 3C1 dan tuan tanah bendaftar tanah Taman Inderawasih tersebut didirikan.

Plaintif telah menandatangan perjanjian jual-be1i (PJB) dengan pembeli pembeli parsel-parsel dalam bangunan di atas tanah berkenaan dengan menggunakan perjanjian statutori Jadual H Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pembesaran) 1965 iaitu perjanjian untuk penjualan parsel-parsel pecah bahagi (strata).

i

Defendan tanpa persetujuan plaintif telah mendirikan stesen pemancaran di atas bumbung bangunan dan juga menyekat akses (tangga) ke bumbung tersebut dengan mendirikan jaring besi dan pintu get berkunci.

Defendan dikatakan mendapat kebenaran daripada Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun @ Tan Ah Hai iaitu pembeli-pembeli parsel DG1, D11 dan D21 dalam bangunan tersebut.

Melalui notis bertarikh 30 April 1998 Majlis Perbandaran Seberang Perai telah mengeluarkan notis kepada Tan Suan Chon supaya meruntuhkan stesen pemancar yang didirikan oleh defendan di atas bumbong bangunan tersebut.

Plaintif telah memfailkan suatu Saman Dalam Kamar (SDK) (lampiran 3) untuk mendapatkan injunksi interim. Pada 16 April 1998 setelah mendengar hujah kedua-dua pihak saya membuat perintah supaya tindakan (lampiran 1) diberi tarikh bicara awal dan selanjutnya memberi perintah supaya defendan menanggalkan semua grill pada tangga awam dalam masa 7 hari dan semua orang yang berhak dibenarkan akses ke bumbong bangunan melalui tangga tersebut. Juga diperintahkan defendan diberi kebenaran untuk menempatkan jaga bagi menjaga keselamatan harta benda defendan (peralatan pemancaran). Kos juga diberi terhadap defendan.

Manakala menanti tarikh perbicaraan awal, plaintif sekali lagi memfailkan SDK (lampiran 11) untuk mendapat penghakiman terus di bawah peruntukan A. 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT) pada 13 Mei 1998. Pada 28 Mei 1998 lampiran 11 di bawa untuk pendengaran di depan Penolong Kanan Pendaftar (PKP) tetapi perbicaraan lampiran 11 ditunda ke 2 Jun 1998 atas persetujuan kedua-dua pihak bahawa lampiran 11 tersebut melibatkan injunksi, maka ia patut didengar oleh hakim sendiri.

Pada 2 Jun 1998 bila permohonan lampiran 11 dipanggil untuk bicara, peguam defendan Puan Shamsiah Muda memohon tarikh lain untuk berhujah atas isu *locus standi* plaintif. Jika mahkamah putuskan plaintif mempunyai *locus standi,* maka plaintif berhak kepada permohonan injunksi mandatori lampiran 11. Ini dipersetujui oleh peguam plaintif Cik Zarizana Abdul Aziz dan lampiran 11 diberi tarikh 10 Julai 1998 untuk hujah bertulis.

Semasa pendengaran lampiran 11 pada 10 Julai 1998 peguam defendan sepatutnya berhujah atas isu *'locus standi'* sahaja seperti dipersetujuinya terdahulu tetapi dalam hujah bertulisnya peguam defendan ada membangkitkan mengenai tarikh perbicaraan awal telah diberi dan atas alasan itu lampiran 11 harus ditolak. Pada pendapat saya permohonan injunksi mandatori plaintif tidak payah melalui proses perbicaraan penuh kerana fakta kes di akui dan hanya isu undang-undang mengenai *'locus standi'* plaintif sahaja dipersoalkan. (Sila lihat *Brightside Mechanical and Electrical Services Group Ltd & Anor. v.*

Hyundai Engineering and Construction Co. Ltd. [1988] 1 CLJ 714; [1988] 1 MLJ 500.) Di bawah peruntukan A. 33 k. 2 KMT mahkamah diberi kuasa menentu arah proses perbicaraan. Mahkamah boleh memutuskan keseluruhan tindakan kerana tidak ada isu untuk dibicara. Satu-satunya isu ialah *'locus standi'* plaintiff untuk membawa tindakan ini. Peguam defendan sendiri bersetuju untuk mahkamah putuskan isu *'locus standi'* bagi menentu kesudahan tindakan plaintif. Tidak ada gunanya kes ini ditunda dan dibicara penuh kerana kepentingan defendan tidak terjejas dengan tidak diberi perbicaraan penuh. Penetapan perbicaraan penuh atas isu yang boleh diputuskan melalui prosiding awal akan membazir masa mahkamah dan meningkatkan kos. (Sila lihat A. 33 k. 5 KMT).

Saya juga ingin menarik perhatian kepada pengamatan House of Lords dalam kes *Ashmore v. Corporation of Lloyd's* [1992] 2 All ER 486 "The control of proceedings was always a matter for the trial judge and the parties were not entitled as of right to have their case tried to a conclusion in such manner as they thought fit and if necessary after all the evidence had been adduced and could have no legitimate expectation that such a course would be followed."

Otoriti defendan iaitu *Pierre Fabre SA & Ors v. Ronco Teleproducts Inc & Anor* [1983] FSR 148 menguatkan lagi pandangan saya kerana perubahan keadaan telah berlaku selepas tarikh saya arah perbicaraan awal diberi.

Kedua-dua pihak tidak pertikaikan atas isu fakta kes.

Sebelum memberi keputusan memihak kepada plaintif di lampiran 11 untuk penghakiman terus di bawah A. 14 KMT bagi sesuatu injunksi mandatori supaya defendan menanggalkan cabin dan peralatan pemancaran penyiaran, pada pertimbangan saya jelas tidak ada isu yang patut dibicarakan. Ini selaras dengan prinsip undang-undang di bawah A. 14 KMT yang sekian lama terpakai.

Isu yang harus saya putuskan seperti dipersetujui oleh kedua-dua pihak ialah sama ada plaintif mempunyai *'locus standi'* bagi membolehkan plaintif mendapati remedi injunksi yang dipohonnya.

Prinsip mengenai *'locus standi'* sudah utuh. Seorang itu mempunyai *'locus standi'* jika haknya di sisi undang-undang terjejas bila mana ia diganggui, dan bukan sekadar menjadi penyebut sahaja. Lihat *Boyce v. Paddington Borough Council* [1903] 1 Ch 109, *R v. Greater London Council, ex p. Blackburn* [1976] 1 WLR 559 *Karpal Singh v. Sultan of Selangor* [1988] 2 MLJ 12. Penghamatan tersebut terselah kejelasannya di mana Abdul Hamid HBM (ketika itu) dalam kes *Government of Malaysia v. Lim Kit Siang* [1988] 1 CLJ 219; [1988] 2 MLJ di halaman 27 berkata (dengan idzin):

> *'Locus standi'* is generally understood to mean the right of a party to appear and be heard by a tribunal. A litigant is said to have *locus standi*, in effect standing to sue in a court of law, if that court recognizes his or her ability to institute and maintain proceedings before it. The question of standing is thus separate and distinct from questions of the substantive merits and the legal capacity of the plaintiff. It follows, therefore, that a litigant may lack standing to bring a case which would succeed if brought by the right litigant.

dan seterusnya:

> Now, there are two limbs in the arguments that standing rules help in the allocation of scarce judicial resources. One of these is that liberalizing the rules will open the flood gates to litigation: see *Dyson v. Attorney-General* [1911] 1 KB 410. The other is that judicial resource being always strictly limited, when there are competing claims for access to the courts by a busybody on the one hand and an individual with a genuine grievance on the other, priority ought to be given to the latter over the former.

Alasan yang diutara oleh peguam defendan dalam hujahnya ialah plaintif bukan pemilik bangunan lagi kerana parsel-parsel telah dijual.

Ini bermakna plaintif tidak mempunyai kepentingan lagi. Kepentingannya sudah lesap dengan penjualan parsel-parsel tersebut. Lagi pun, defendan mendapat kebenaran tuan-tuan punya parsel DG1, D11 dan D21 dengan membayar kepada mereka RM2,300 sebulan semenjak 1 Disember 1977. Oleh yang demikian, defendan tidak boleh dikatakan menceroboh. Juga dikatakan, plaintif tidak mempunyai *'locus standi'* untuk memulakan prosiding pencerobohan defendan kerana pembeli-pembelilah yang menjadi pemilik bangunan dan hartanah berkenaan. Beliau mengemukakan kes *Mohamed v. Kunji Mohidin* [1966] 2 MLJ 24 untuk menguatkan saranannya bahawa hanya pembeli sahaja boleh membawa tindakan untuk pencerobohan ('trespass') dan hakim bicara dalam kes tersebut bersetuju dengan Hakim Suffian (kemudian Ketua Hakim Negara) dalam *Senik v. Hassan & Anor*. [1963] MLJ 368 memetik suatu perenggan dalam *Halsbury's Laws of England*, 3rd Edn, Vol. 38, perenggan 1212 dan 1214 seperti berikut (dengan idzin).

> Trespass is an injury to a possessory right. The plaintiff must have been in possession at the time of the trespass. Any form of possession, so long as it is clear and exclusive and exercised with the intention to possess, is sufficient to support the action. It is not necessary that the plaintiff's possession should be lawful and actual possession is good against all except those who can show a better right of possession in themselves.

Peguam defendan juga mengutarakan kes Mahkamah Persekutuan *Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors.* [1974] 2 MLJ 45 yang memutuskan penjual yang telah selesai menjual tanah tidak mempunyai kepentingan lagi dan ia hanyalah 'bare trustee'.

Saya berpendapat bahawa kes *Temenggong Securities (supra)* mengenai kepentingan berkaveat tidak relevan pada kes plaintif di sini. Dalam kes bicara ini plaintif tidak pernah menjual bahagian bumbong, tangga dll. ('common property') kerana ini adalah hartanah yang melibatkan hakmilik parsel-parsel yang tertakluk kepada peruntukkan undang-undang khusus Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318). Plaintif dipertanggungjawabkan untuk mendaftar bagi tujuan pengeluaran hakmilik 'strata'. Dalam kes *Temenggong Securities (supra)* ialah suatu penjualan tanah di mana keseluruhan bahagian dijual dan pembeli dipertanggungjawab untuk mendaftar hartanah tersebut. Pada hemat saya prinsip undang-undang yang dikemukakan di atas tidak dipertikaikan tetapi prinsip tersebut tidak terpakai kepada fakta kes yang diputuskan oleh saya.

Dalam kes ini plaintif adalah pemaju penjual dan juga pemilik tanah berdaftar di mana bangunan yang mengandungi parsel-parsel yang telah dijual. Ia berlainan sekali dengan fakta di dalam kes *Mohamed v. Kunji Mohidin* dan kes *Temenggong Securities (supra).*

Dalam perjanjian jual-beli di antara plaintif dan pembeli-pembeli parsel nyata sekali bahawa plaintif tidak menjual 'common property' (termasuk bumbongan dan tangga awam). (Sila lihat fasal 1 Perjanjian Jual-Beli eksibit "G" affidavit Ismail Zakariah (lampiran 10)).

Saya tidak dapat menerima hujah pihak defenden bahawa oleh kerana plaintif bukan seorang pembeli parsel, maka plaintif tidak berhak memiliki 'common property' tersebut sedangkan hujahan peguam defendan sendiri mengakui bahawa plaintif dikehendaki di bawah klausa 16 Perjanjian Jual-Beli (PJB) untuk memberi perkhidmatan bagi menjaga dan mengurus 'common property' tersebut.

Hujah peguam defendan terpesong daripada fakta kes. Adalah tidak dapat dipertikaikan bahawa plaintif sebagai pemaju tidak langsai tanggungjawabnya sehingga pihak berkuasa mengeluarkan hakmilik strata. Plaintif juga dikehendaki di bawah syarat PJB untuk memohon hakmilik strata. Sekiranya hakmilik strata dikeluarkan, maka tanggungjawab plaintif diambil alih oleh 'Badan Pengurusan ('management committee') yang terdiri daripada wakil pembeli-pembeli. Hakmilik 'common property' itu belum berpindah lagi kepada sesiapa kerana 'common property' tersebut tidak pernah dijual kepada pembeli-pembeli. Keadaan sebegini terbentuk atas peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta). Di bawah peruntukan s. 8 Akta, plaintif sebagai tuan punya tanah diwajibkan untuk memohon hakmilik strata mengikut peruntukan s. 10.

Peguam defendan merujuk kepada s. 34(1)(b) Akta terpinda (A753) yang berbunyi seperti berikut:

Subject to this section and other provisions of this Act, a proprietor shall have-

(a) ...

(b) in relation to the common property, the right of user which he would have if he and the other proprietors were co-proprietors thereof.

Dengan hormatnya s. 34(1)(b) tersebut memberi hak kepada tuan punya parsel untuk mengguna 'common property' bersama-sama dengan empunya-empunya parsel lain sebagai empunya bersama. Pada hemat saya tujuan di sebalik peruntukan itu ialah bagi mempastikan tidak seseorang pun boleh mendakwa hak eksklusif terhadap 'common property' tersebut.

Lagi pun, peruntukan tersebut tidak menjejaskan hakmilik plaintif terhadap 'common property' tersebut. Seseorang boleh membawa tindakan pencerobohan terhadap sesiapa yang menceroboh hartanah dalam milikannya ('in possession') walhal terhadap tuan punya hartanah sendiri yang bukan 'in actual possession'.

Tuan punya parsel DG1, D11 dan DG2 bukan 'in possession' atas 'common property' tersebut kerana hakmilik strata belum lagi dikeluarkan. Badan pengurusan belum dibentuk lagi. Oleh itu 'common property' itu masih dalam milikan plaintif. Justeru itu plaintif boleh membawa tindakan atas pencerobohan defendan. Lihat *Senik v. Hassan & Anor (supra).*

Saya tidak nampak pembeli parsel Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun @ Tan Ah Hai mempunyai hak melebihi plaintif dalam keadaan sedemikian.

Peruntukan s. 34(1)(b) tidak memberi milikan kepada tuan punya parsel secara individu kecuali bagi kegunaan kemudahan 'common property' tersebut. Malahan s. 34(1)(b) beroperatif tertakluk kepada peruntukan-peruntukan lain Akta 318.

Dalam hujah selanjutnya peguam defendan menyatakan bahawa 'common property' adalah untuk dinikmati oleh semua pembeli parsel dan bukan plaintif. Apa yang dikatakan oleh pihak defendan tidak mencerminkan saranan beliau. Defendan hanya mendapat kebenaran daripada dua pembeli parsel sahaja. Bagaimanakah 'common property' tersebut boleh dinikmati oleh pembeli-pembeli parsel lain kalau akses ke bumbong disekat dan dikunci atas kebenaran pembeli parsel DGl, D11 dan D21. Menyewakan 'common property' oleh seseorang pemilik parsel bagi kepentingan sendiri sudah terkeluar daripada tujuan memberi kesemua pemilik parsel menikmati bersama 'common property' tersebut. Mengikut peruntukan s. 39(3) Akta, jelas pembeli parsel tidak berhak mendisposkan mana-mana bahagian 'common property' melainkan yang berkaitan dengan parsel.

Saya tidak nampak logik hujah peguam defendan yang menyatakan plaintif tidak mempunyai *'locus standi'*. Plaintif bukan seorang yang menyibuk ('busy body') tetapi betul-betul mempunyai kepentingan (dengan idzin) seperti diputuskan dalam kes *Dyson v. Attorney-General (supra)* di ms 410 "... an individual with genuine grievance" yang diterima pakai oleh Mahkamah Agung (ketika itu) dalam kes *Government of Malaysia v. Lim Kit Siang (supra)*.

Mengikut peruntukan ss. 8 dan 10(1) Akta, hakmilik strata tidak akan dikeluarkan jika tidak mengikut pelan. Struktur yang dibina oleh defendan menimbulkan kebimbangan kepada plaintif berkemungkinan besar hak milik strata tidak akan dikeluarkan dan plaintif akan terdedah kepada tindakan sivil oleh pembeli-pembeli serta kesalahan di bawah s. 79(1) dan (2) Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133).

Pada pertimbangan saya kabin dan peralatan penyiaran yang dibina oleh defendan di atas bumbong tersebut adalah suatu struktur. Ini adalah suatu kenyataan. Ia bukan suatu benda yang boleh di aleh dengan sesuka hati. Kabin tersebut pasti dipasangkan ke lantai bumbong bangunan dan peralatan penyiaran juga dipasang sedemikian jika tidak ia boleh diterbangkan ribut taufan.

Kebimbangan yang dilahirkan oleh plaintif bukanlah sesuatu yang boleh diibaratkan sebagai suatu ilusi. Asas kebimbangan itu amat nyata kerana hakmilik strata berkemungkinan tidak akan dikeluarkan dengan adanya struktur yang bukan sebahagian pelan asal yang diluluskan. Notis oleh MPSP (eks. H lampiran 10) sudah cukup membuktikan bahawa kabin dan peralatan pemancaran serta dengan sekatan kepada tangga awam adalah suatu perlanggaran kepada peruntukan undang-undang yang relevan. Walaupun notis tersebut diisukan kepada pembeli Tan Suan Chon, sebenarnya peralatan tersebut didiri di atas 'common property' yang masih di bawah milikan plaintif. (Sila lihat ss. 70 dan 79 Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 dan *Tropiland Sdn. Bhd. v. PP* [1993] 2 CLJ 670)

Mengikut definasi di bawah Akta Hakmilik Strata 1985 (Akta 318) di bawah peruntukan s. 4 jelas memberi gambaran bahawa ada bahagian yang bukan menjadi sebahagian parsel. Saya perturunkan definisi tersebut di sini (dengan idzin):

'Common Property' means so much of the lot as is not comprised in any parcel (including any accessory parcel), or any provisional block as shown in an approved strata plan."

Saya bersetuju dengan pendapat YA Zaleha Zahari Pesuruhjaya Kehakiman (ketika itu) dalam kes *Golden Connection Sdn. Bhd. v. C.S.H. Enterprise Sdn. Bhd* [1995] 3 MLJ dihalaman 738 seperti berikut (dengan idzin):

In making a considered decision on the issue to whom does the 'void' belong, note is taken of the definition of the term 'common property' in the Strata Titles Act 1965 ('the Act'). Section 4 of the Act defines the term as 'so much of the lot as is not comprised in any parcel (including any accessory parcel) or any provisional block as shown in an approved strata plan'. As evident from the plans annexed as exh 'A' to Chua's supplementary affidavit (encl. 12 and exh. D8 to Balasingam's affidavit), it is clear that, the void on the level of the mezzanine floor is capable of being used in connection with the enjoyment of more than one parcel, ie, the mezzanine floor owner as well as the ground floor owner. *I therefore hold the void to be 'common property' within the meaning prescribed to it by s. 4 of the Act. On the facts in this case the duty of maintaining the void therefore rests with the developer, ie, the defendant, by reason of the fact that no management corporation has been established.* (italic adalah penekanan saya)

Berdasarkan fakta dalam kes ini bumbong, tangga awam ke bumbong dan bahagian-bahagian tertentu ialah 'common property' yang tidak dijual bersama parsel. Mengikut afidavit plaintif (lampiran 10 eks. 'C' fasal 1 PJB) dengan jelas menyatakan demikian. 'Common Property' tersebut adalah di bawah kawalan dan jagaan plaintif sebelum ia diserahkan kepada Badan Pengurusan selepas hakmilik strata dikeluar. Defendan tidak dapat menafikan bahawa hartanah tersebut di mana bangunan dalam mana parsel-parsel terletak adalah masih didaftar atas nama plaintif. (Lihat *Faber Merlin (M) Sdn. Bhd. & Ors. v. Lye Thai Sang & Anor* [1985] 2 CLJ 423; [1985] 2 MLJ 380. Justeru itu apa-apa bahagian yang tidak dijual adalah masih dalam milikan plaintif. Dakwaan bahawa plaintif tidak mempunyai kepentingan *('locus standi')* kerana 'common property' berkenaan bukan dalam milikan plaintif tidak mempunyai asas. Jelas 'common property' berkenaan masih di bawah jagaan dan kelolaan plaintif. Kebiasaan dibumbong terletaknya tangki air dan lain perkakas yang perlu diselengarakan. Penyelengaraan 'common property' adalah tanggungjawab plaintif kerana plaintif tidak pernah menjual bahagian tersebut kepada pembeli-pembeli parsel termasuk Tan Suan Chon dan Tan Ah Hun @ Tan Ah Hai. Manakala tangga awam digunakan untuk akses ke bumbong. Jika di sekat kerja-kerja penyelengaraan bangunan tidak dapat dilakukan dan jari akan menunding kepada plaintif abaikan tanggungjawabnya. Pada hemat saya pembuktian keterangan plaintif sudah lebih daripada memadai untuk memenuhi prinsip-prinsip mengenai *'locus standi'* yang digariskan dalam kes *Government of Malaysia v. Lim Kit Siang (supra).*

Saya bersetuju dengan hujah peguam plaintif bahawa plaintif sudah memenuhi syarat bagi membuktikan plaintif mempunyai kepentingan memadai dalam kes ini. ('Sufficient interest in the matter').

Dalam ikatan otoriti defendan di halaman 3 terpapar penyataan kes *Inggeris Herbert v. Thomas* [1835] KM & R 861 telah membentang prinsip (dengan idzin):

> Proof of ownership is *prima facie* proof of possession, unless there is evidence that another person is in possession.

Berkaitan dengan isu sama ada kabin dan peralatan pemancaran defendan itu merupakan struktur atau tidak, tidak menggugat keputusan saya kerana nyata defendan tidak mempertikaikan perletakan perkakas-perkakas tersebut di bumbong dan tangga awam. Gangguan kepada harta dalam milikan tanpa kebenaran plaintif sudah cukup membuktikan pencerobohan dilakukan oleh defendan. Isu 'right *in personam'* yang dibangkitkan tidak relevan dalam kes ini kerana defendan tidak mempunyai hak disisi undang-undang terhadap plaintif. Lihat *Karuppanan s/o Chellapan v. Balakrishnen s/o Subban* CLJ JT (44) 1994 (mk 8).

Atas isu pencerobohan kes *Khaw Joo Jeang & Ors v. Koay Seng Chye* [1960] 26 MLJ 203 dan *Socfin Co. Ltd. v. Chairman, Klang Town Council* [1964] 30 MLJ 325 adalah tidak relevan.

Dalam kes ini tidak ada bukti bahawa lain-lain orang termasuk pembeli parsel memiliki ('in possession') 'common property' tersebut. Ia masih dalam milikan plaintif ('in possession') dan juga masih dimiliki plaintif. Saya membuat kesimpulan bahawa plaintif mempunyai *'locus standi'* untuk membawa tindakan ini terhadap defendan. Tanpa kebenaran plaintif, defendan telah merobohi 'common property' tersebut dengan mendirikan kabin bersama alat pemancaran atas bumbong dan menghadang tangga akses. Kebenaran yang diperolehi daripada parsel-parsel Tan Suan Chon dan Tah Ah Hun tidak terpakai di sisi undang-undang. Plaintif berhak mendapat injunksi 'mandatori' yang dipohon.